



Observatoire de l'habitat

2022

Observatoire de l'habitat

2022



Document réalisé par Eohs sous la direction de Sébastien HOARAU en collaboration avec Pascal SEON et Marie-Bénédicte BOSCH - Il a été piloté par Villes de France, avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat, Enedis et la Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts.

Création graphique - mise en page :  JUSTE UNE IMAGE

Coordination de la publication :

Jean-Sébastien Sauvourel, Conseiller, Villes de France
js.sauvourel@villesdefrance.fr

Sommaire

1. Les éléments de cadrage	3
2. Les dynamiques démographiques	5
3. Le profil de la population	7
4. Les caractéristiques du parc de logements	11
5. Les dynamiques de construction	14
6. Positionnement des communes selon leurs principales caractéristiques	16



1. Les éléments de cadrage

1.1 Le contexte de l'observatoire de l'habitat

L'Observatoire de l'Habitat des Villes de France 2021 se situe dans le prolongement :

- du troisième opus réalisé en 2019 portant sur 900 communes et 348 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Les 16 villes centres des métropoles avaient été exclues de l'analyse mais leur situation avait été intégrée à titre de comparaison.
- du second document réalisé en 2015 qui portait sur 528 communes, réparties sur 272 EPCI. Les 14 villes centres appartenant aux métropoles (hors Paris non observé) avaient été exclues de l'analyse mais données à titre de comparaison.
- de la première édition de l'Observatoire de l'Habitat des Villes de France 2013, « les villes moyennes et l'habitat, portrait de territoire et stratégies habitat ». Ce travail réalisé sur près de 190 villes moyennes et leurs intercommunalités avait pour ambition de dresser un état des lieux et de proposer un certain nombre de préconisations sur la question de l'habitat. L'objectif était également de préfigurer la construction d'un observatoire, conçu comme un outil d'aide à la décision pour toutes les questions d'aménagement du territoire.

En complément de cette approche, Villes de France, en collaboration avec Eohs, a développé un site en ligne de l'Observatoire de l'Habitat : <http://obshabitatvdf.eohs.info/> comme outil de suivi technique destiné plus spécifiquement aux élus et aux techniciens en charge du logement.



Cet observatoire se décline en fiche territoriale, regroupant quatre grandes

thématiques : généralités sur la commune sélectionnée, son positionnement dans les marchés immobiliers – parcs locatifs privé et social -, les enjeux démographiques et sociaux, puis ceux en matière d'habitat – caractéristiques du parc, dynamique de production, financement de logements sociaux.... Ces fiches ont l'ambition d'être un outil indispensable aussi bien pour les décideurs locaux que pour les services concernant toutes les questions d'aménagement et d'habitat.

Parallèlement à l'analyse des principales évolutions en lien avec l'habitat et la population, menée dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat, Villes de France, associée à la Banque des Territoires, une direction de la Caisse des Dépôts, l'Union Sociale pour l'Habitat et Enedis, a souhaité produire des « focus » sur des questions d'actualité ou des problématiques rencontrées par les communes. En 2021, la troisième édition du focus thématique concerne l'incidence des dispositifs d'amélioration de l'habitat sur l'économie : quelle contribution de l'habitat à la relance et de quelle(s) manière(s) ?



https://www.villesdefrance.fr/ondes_urbaines.php?id=5590&o=723

1.2 Les territoires concernés, la méthode d'analyse

L'Observatoire de l'Habitat des Villes de France couvre cette année **toutes les communes de France métropolitaine**. Ce nouvel opus répartit les 34 839 communes métropolitaines en cinq grandes catégories de communes, à savoir :





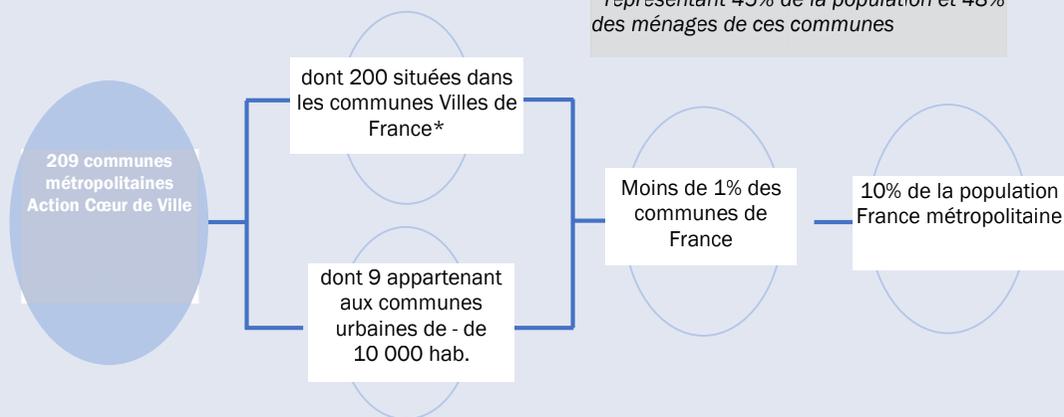
L'analyse porte plus particulièrement sur **les communes de 10 000 habitants ou plus situées hors métropoles**, représentant un bon échantillon des communes « Villes de France ». **Ces 609 communes regroupent près de 15 millions d'habitants, soit 23% de la population au 1^{er} janvier 2021 et 24% des résidences principales de France métropolitaine** au 1^{er} janvier 2020.

Afin de mettre en perspective les caractéristiques des villes moyennes étudiées, **une comparaison systématique sera effectuée avec les quatre autres catégories de communes et la France métropolitaine.**

De plus, **cette édition met en exergue la situation de 220 communes bénéficiant du dispositif Action Cœur de Ville (ACV)** dans le territoire national métropolitain. **L'analyse porte ainsi sur la situation de ces villes au démarrage du programme** (en mars 2018) et ne permet pas encore de mesurer les résultats effectifs du dispositif (sur les données observables par l'INSEE notamment).

De manière générale, les tendances observées entre 2012 et 2017 sont à peu près identiques à celles de la période précédente (2009-2014). Lorsque cela est possible et pertinent, une mise en perspective avec les résultats de l'observatoire précédent sera réalisée.

*représentant 45% de la population et 48% des ménages de ces communes



1.3 Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observatoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est suffisante pour permettre une analyse régulière des évolutions sur tous les territoires concernés. Toutes les sources utilisées pour l'étude produite en 2012 ont pu être actualisées. Les sources utilisées pour cette édition de l'observatoire sont issues de :

- **EPICOM 2020** pour déterminer la composition des EPCI et des communes ;
- **BANATIC 2020** pour déterminer la date de création et modification de l'EPCI ;
- **DGUHC 2020** afin de caractériser les territoires Délégation Aide à la Pierre ;
- **INSEE 2012 et 2017** : données statistiques de recensement de la population, socio-économiques sur l'ensemble des ménages et des populations ainsi que sur les logements et résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logement. *Les données 2017 représentent la situation au 1^{er} janvier 2020 ;*
- **INSEE 2018** : pour la population municipale au 1^{er} janvier 2021 ;
- **Filocom 2017** : données statistiques sur les logements et leur occupation - par nature de statut de logement ;
- **Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS)** au 1^{er} janvier 2019 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté ;
- Fichier **CAF** en 2018 permettant de connaître la part des bénéficiaires des minima sociaux et allocataires ;
- **Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr**, loyers charges comprises dans le parc privé en €/m² mis en location au 3^e trimestre 2018 ;
- **Site internet Immobilier.statistiques.notaires.fr 2020**, données sur le prix de vente des appartements/maisons ancien(ne)s uniquement sur les communes (et leur EPCI) de 10 000 habitants ou plus ;
- **Système National d'Enregistrement (SNE)** de la demande de logement social permettant de connaître les caractéristiques des demandeurs en logement social, fin décembre 2020 ;
- **SISAL**, « Ministère de la Cohésion des territoires – DHUP – Infocentre SISAL – Données consolidées au 20 octobre 2020 », données relatives au financement des logements sociaux (nature et type de public) sur la période 2015-2019 ;
- **Sit@del2**, données relatives au nombre de logements commencés en date réelle pour la période 2012-2017.



2. Les dynamiques démographiques

Croissance démographique au 1^{er} janvier 2021 (comparaison entre 2013 et 2018)

Source : Insee, RP 2013 et 2018 (dernier recensement en vigueur) - Traitement : Eohs

	Taux d'évolution annuel entre 2013 et 2018
Communes Rurales - de 10 000 hab. *	0,2%
Communes Urbaines de - de 10 000 hab. *	0,4%
Communes de 10 000 hab. et + *	0,2%
Communes en Métropoles hors VCM	0,7%
Villes Centres Métropoles (VCM)	0,3%
France métropolitaine	0,4%
<i>*Hors Métropoles</i>	
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	-0,01%

2.1 Une croissance démographique mesurée

Même si de manière générale, les dynamiques démographiques observées pour l'ensemble des catégories de communes sont identiques à celles constatées entre 2009 et 2014, on remarque un léger tassement de la croissance.

La croissance démographique des communes du réseau de Villes de France, + de 10 000 habitants (hors métropoles), est proche de la moyenne nationale, même si elle est légèrement inférieure à cette dernière. Globalement le phénomène de périurbanisation et de desserrement urbain s'observe encore, à savoir du centre des métropoles vers les communes limitrophes et des communes « Villes de France » vers des villes plus petites.

2.2 Une taille moyenne des ménages légèrement inférieure à la population générale

Globalement, la poursuite du desserrement (baisse de la taille moyenne des ménages) s'effectue sur l'ensemble du territoire national. Cependant, par rapport à la période précédente (2009-2014), il est un peu plus important : -0,05 entre 2012-2017 contre -0,04 entre 2009-2014 à l'échelle nationale.

Taille des ménages et son évolution

Source : Insee, RP 2012 et 2017 - Traitement : Eohs

	Taille moyenne des ménages en 2017	Desserrement des ménages entre 2012-2017
Communes Rurales - de 10 000 hab. *	2,33	-0,07
Communes Urbaines de - de 10 000 hab. *	2,27	-0,06
Communes de 10 000 hab. et + *	2,11	-0,04
Communes en Métropoles hors VCM	2,30	-0,04
Villes Centres Métropoles (VCM)	1,90	-0,02
France métropolitaine	2,20	-0,05
<i>*Hors Métropoles</i>		
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	2,00	-0,04

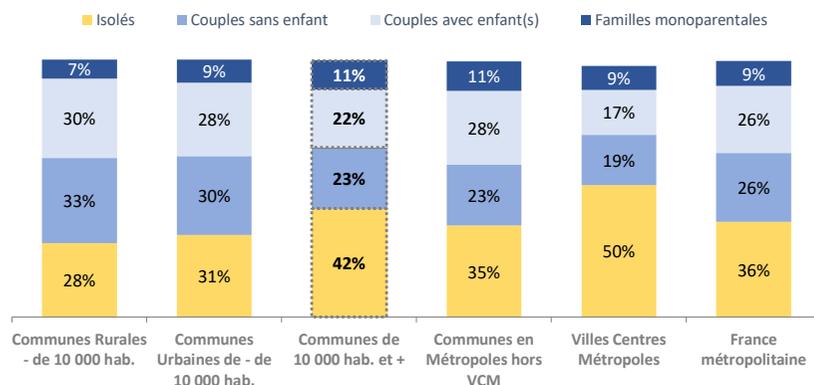
Avec 2,11 personnes en moyenne, **la taille des ménages des communes du réseau Villes de France est inférieure à la population générale** ; alors que leur desserrement est plutôt comparable à celui de la France métropolitaine voire légèrement plus faible. Par ailleurs, on peut observer globalement que, plus les communes sont petites, plus la taille moyenne des ménages et leur desserrement sont élevés.

Avec en moyenne 2 personnes par ménage, la taille moyenne de ménages des communes ACV est inférieure à la moyenne nationale et aux communes du réseau Villes de France.



Composition des ménages

Source : Insee, RP 2017 - Traitement : Eohs

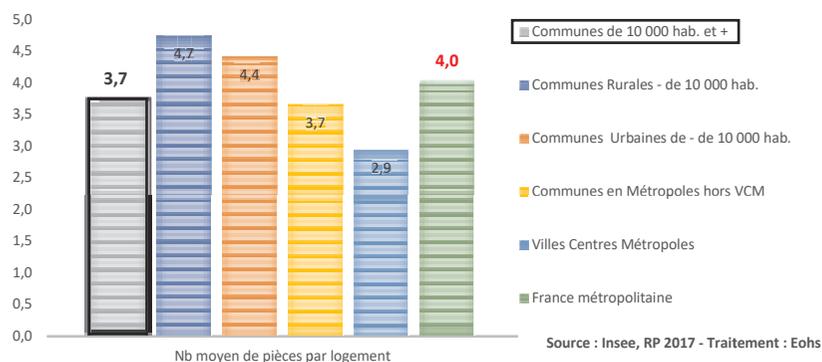


Cette situation s'explique par **l'offre résidentielle marquée par de petits logements dans les villes centres et par de plus grands logements en périphérie, notamment dans les petites communes**. De plus, la composition familiale illustre bien le phénomène de départ des familles des villes centres de métropoles vers la périphérie et des communes de + de 10 000 habitants vers des communes plus petites, où l'offre de maisons est financièrement plus accessible, dans un cadre de vie plus adapté à leurs aspirations.

Toutefois de manière générale, **les ménages sont de plus en plus petits** en raison d'une évolution des modes de vie (décohabitation, séparations, divorces...) et du vieillissement de la population. Dans les communes rurales, le desserrement est accentué en raison d'un vieillissement de la population plus marqué, avec une hausse de 4% par an observée pour les personnes âgées de 75 ans et plus (gérontocroissance).

Avec sept ménages sur dix sans enfant, **les ménages des communes Action Cœur de Ville** ont un profil moins familial qu'au niveau national.

Nombre moyen de pièces par logement



Les tendances observées entre 2012 et 2017 sont identiques à la période précédente pour l'ensemble des catégories de communes et la France métropolitaine.



3. Le profil de la population

3.1 Des villes étudiées de moins en moins jeunes

Quel que soit le territoire, **le vieillissement de la population est général en France. Il l'est un peu moins dans les communes du réseau Villes de France qu'au niveau national.** Quant aux communes de métropoles, villes centres comprises, le poids des seniors (65 ans et +) est plus faible par rapport au reste du territoire français, et plus particulièrement dans les villes centres de métropoles (VCM). Toutefois, malgré son indice de jeunesse élevé, les VCM présentent la part des - de 20 ans la plus faible.

Seules les communes de moins de 10 000 habitants se démarquent avec un indice de jeunesse bas (indice inférieur à 94) du fait d'une proportion légèrement plus élevée de personnes âgées, en constante augmentation depuis plusieurs années. Or, ce sont des secteurs déjà caractérisés par une population plus âgée.

On observe une poursuite des tendances autour du vieillissement et de la jeunesse de la population pour l'ensemble des catégories de communes par rapport à la période 2009-2014 (observatoire 2019) : l'indice de jeunesse pour la France passe de 101 en 2014 à 94 en 2017. Contrairement à la période précédente, les communes appartenant au réseau Villes de France sont moins jeunes.

Les communes Action Cœur de Ville s'inscrivent dans les tendances observées au sein des communes de + de 10 000 habitants (réseau Villes de France), même si **le vieillissement est légèrement plus important.**

Vieillesse ou jeunesse?

Source : Insee, RP 2012 et 2017 - Traitement : Eohs

Indice de jeunesse : rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé, plus la population est jeune

	Indice de Jeunesse en 2017	Part des -20 ans en 2017	variation entre 2012-2017 (en points)	Part des 65 ans et + en 2017	variation entre 2012-17 (en points)
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	85	24%	-0,6	21%	2,51
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	84	24%	-0,5	22%	2,63
Communes de 10 000 hab. et + *	95	24%	0,01	20%	1,90
Communes en Métropoles hors VCM	116	26%	-0,1	17%	1,56
Villes Centres Métropoles (VCM)	103	22%	0,1	17%	1,05
France métropolitaine	94	24%	-0,3	20%	2,05
*Hors Métropoles					
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	94	24%	0,09	21%	1,94

3.2 Un indice de concentration de l'emploi révélateur du phénomène de périurbanisation

L'indice de concentration de l'emploi¹ est très élevé pour les communes « Villes de France », nettement au-dessus de celui de la France métropolitaine (respectivement 130 contre 98).

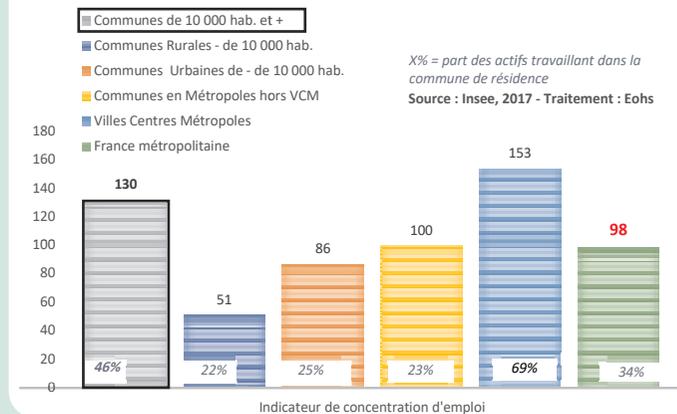
Cet indice révèle, lorsqu'il est élevé (supérieur à 100), **une attractivité économique de la commune**, ce qui est le cas **pour les communes appartenant au réseau Villes de France et les secteurs les plus urbains**, notamment les villes centres de métropoles. Ces communes confirment ainsi leur rôle de « moteur économique ».

A l'opposé, la fonction résidentielle est plus marquée pour les communes dont l'indice de concentration de l'emploi est bien inférieur à 100. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne des moteurs économiques, ces communes deviennent « ville-dortoir », une situation mise en évidence et regrettée par les élus, confirmant ainsi le phénomène de périurbanisation observé précédemment (cf. p. 8). Cette situation induit également une augmentation des flux pendulaires (domicile-travail) entre ces territoires.

Un renforcement du phénomène se constate par rapport à 2014 (observatoire édition 2019).

1 - L'indice de concentration d'emploi de l'Insee désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans un territoire et les actifs ayant un emploi qui résident dans ce territoire.

Concentration de l'emploi





Les cadres ont tendance à privilégier les plus grandes villes (leur part augmente avec la taille des communes). Les petites ou moyennes communes hors métropoles accueillent une majorité d'employés et d'ouvriers en lien avec l'importance de l'activité industrielle (passée ou encore peu ou prou présente) et de leur accessibilité financière.

La situation au sein des communes du réseau « Villes de France » est assez semblable à celle de la France métropolitaine avec néanmoins une part d'employés-ouvriers un peu plus importante.

Les communes ACV s'inscrivent dans ces mêmes constats.

3.3 Une situation face à l'emploi moins favorable

La situation face à l'emploi des habitants des communes du réseau Villes de France est moins favorable par rapport aux autres territoires de comparaison avec une proportion plus faible d'actifs occupés (ou ayant un emploi) et inversement avec un taux de chômage plus important.

Ce sont elles qui ont connu la plus forte hausse du taux de chômage et la plus forte baisse de la part des actifs occupés par rapport aux autres territoires de comparaison. A noter que les variations restent très faibles entre les deux dates.

La situation face à l'emploi dans les villes centres de métropoles est également défavorable, mais de manière moins prononcée que dans les communes analysées.

De manière générale, la situation est stable par rapport à la période précédente.

La situation face à l'emploi est plus précaire dans les communes Action Cœur de Ville (plus de chômage, moins d'actifs occupés). La situation des communes ACV explique en partie le niveau de précarité plus prononcé, observé dans les communes « Villes de France ».

Principales Professions et Catégories Socio-professionnelles des actifs

Source : Insee, RP 2017 - Traitement : Eohs

Pour atteindre 100% dans les PCS, il faut rajouter la part des actifs "agriculteurs" et "artisans/commerçants"

	Cadres et prof. intell. sup.	Profession intermédiaire	Employés et Ouvriers
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	10%	25%	52%
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	14%	27%	51%
Communes de 10 000 hab. et + *	17%	26%	50%
Communes en Métropoles hors VCM	24%	27%	43%
Villes Centres Métropoles (VCM)	34%	26%	35%
France métropolitaine	18%	26%	48%
<i>*Hors Métropoles</i>			
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	15%	26%	53%

Situation face à l'emploi

Source : Insee, RP 2017 - Traitement : Eohs

	Taux de chômage*	variation entre 2012-17 (en points)	Actifs ayant un emploi	variation entre 2012-17 (en points)
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	10,1%	0,7	69%	1,0
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	12,2%	0,7	66%	1,0
Communes de 10 000 hab. et + *	16,7%	0,9	60%	-0,1
Communes en Métropoles hors VCM	13,5%	0,6	65%	0,3
Villes Centres Métropoles (VCM)	15,3%	0,4	61%	0,1
France métropolitaine	13,4%	0,7	64%	0,5
<i>*Hors Métropoles</i>				
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	19%	1,0	57%	-0,3

* toutes catégories A,B,C,D et E

Précision

La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et de Pôle emploi. Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT, car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT.



3.4 Une paupérisation plus prononcée d'une partie des ménages au sein des communes Villes de France

Marquées par une situation face à l'emploi moins favorable, les communes du réseau Villes de France sont également **touchées par une situation socio-économique plus faible qu'à l'échelle nationale et du reste des autres communes de comparaison**. À l'inverse, la situation est plus favorable dans les communes de métropoles (villes centres et communes périphériques).

Les villes centres de métropoles sont également touchées par une précarité sociale, en raison d'une concentration importante de quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le niveau de vie d'une partie des ménages des communes ACV est plus faible que sur les autres secteurs.

3.5 Des ménages de plus en plus modestes dans le parc locatif social

Les constats restent identiques à ceux observés en 2015², les communes « Villes de France » accueillent toujours le plus de ménages aux ressources faibles (en dessous des plafonds très sociaux - PLAI) que dans le reste du territoire national métropolitain.

Cependant, quel que soit le territoire, **ces ménages précaires résident majoritairement dans le parc locatif :**

➔ **social pour les communes du réseau Villes de France et les communes périphériques des villes centres de métropoles (VCM) ;**

➔ **privé pour les VCM.**

Précarité des ménages

Source : Insee, RP et FiloSoFi 2017, revenus disponibles par UC - Traitement : Eohs

Source : CAF 2018 ; INSEE 2017

Source : MTEs-Filocom d'après la DGFiP, 2017

	Taux de pauvreté***	Part des ménages fiscaux imposés	Revenus imposables nets****	Ménages allocataires CAF	Foyers bénéf. du RSA ou AAH	Ménages < 30% des plafonds PLUS	Ménages < 60% des plafonds PLUS	Ménages > 100% des plafonds PLUS	
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	NC	NC	20 530 €	32%	14%	NC	23%	NC	
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	NC	51%	21 640 €	39%	20%	8%	23%	18%	
Communes de 10 000 hab. et + *	17,1%	49%	19 870 €	49%	27%	14%	31%	16%	
Communes en Métropoles hors VCM	12,3%	57%	23 655 €	47%	23%	11%	26%	16%	
Villes Centres Métropoles (VCM)	19,1%	56%	22 342 €	39%	22%	15%	30%	14%	
France métropolitaine	14,5%	52%	21 110 €	41%	22%	11%	27%	17%	
<i>*Hors Métropoles</i>									
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	21,7%	44%	18 713 €	52%	30%	16%	35%	15%	

*** au seuil de 60% au sens INSEE (moyenne non pondérée)

**** médiane - médianes non pondérées

NC : Non réponse ou secret statistique

Les données FiloSoFi sont soumises à un secret statistique et seuil de diffusion : plus de 1 000 ménages ou plus de 2 000 personnes (50 ménages ou plus de 100 personnes pour la médiane du niveau de vie)

Statut d'occupation des ménages en dessous des 60% du plafond PLUS

Source : MTEs-Filocom d'après la DGFiP, 2017 - Traitement : Eohs

"ensemble" = part des ménages en dessous des 60% du plafond PLUS, tous statuts d'occupation confondus

	Ensemble	Propriétaire occupant	Locataire HLM	Locataire secteur privé
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	23%	NC	NC	NC
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	23%	NC	NC	NC
Communes de 10 000 hab. et + *	31%	18%	45%	37%
Communes en Métropoles hors VCM	26%	20%	51%	30%
Villes Centres Métropoles (VCM)	30%	16%	38%	46%
France métropolitaine	27%	32%	33%	35%
<i>*Hors Métropoles</i>				
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	35%	16%	43%	41%

NC : Non réponse ou secret statistique

Avec plus d'un tiers de ménages aux ressources inférieures au PLAI, les personnes modestes voire très modestes des communes Action Cœur de Ville sont **réparties de manière comparable dans le parc locatif privé et social, contrairement aux autres territoires.**

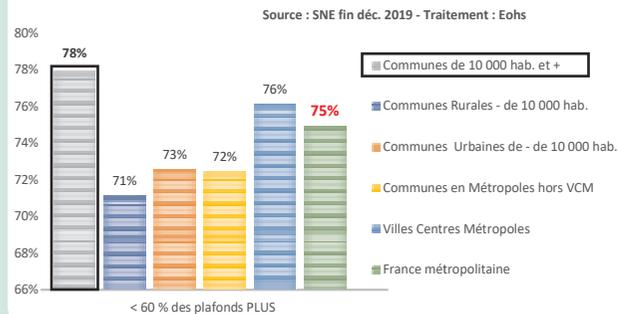


3.6 Un poids important de demandeurs d'un logement social, avec un profil plus précaire

Au 31 décembre 2019, environ 2 094 500 demandeurs d'un logement social sont enregistrés à l'échelle de la France métropolitaine. **Les communes « Villes de France » représentent près d'un tiers de cette demande**, soit environ 650 600 demandeurs. Parmi ces demandeurs, 30% demandent une mutation (déjà locataires du parc social), situant les communes « Villes de France » légèrement au-dessus de la moyenne nationale (28%).

Les communes ACV représentent 14% de la demande en France métropolitaine avec environ 295 380 demandeurs (dont 30% de demandeurs de mutation).

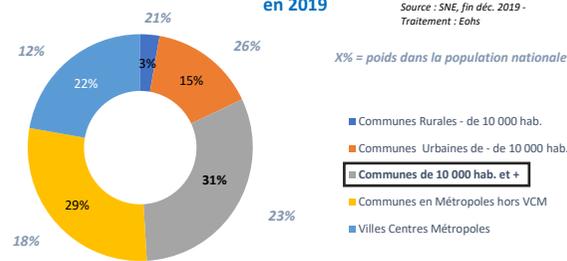
Poids des demandeurs les plus modestes



Le niveau de ressources des demandeurs dans les communes « Villes de France » est plus faible que dans le reste du territoire.

Les demandeurs des communes ACV sont plus précaires que la moyenne nationale (81% des demandeurs relèvent du PLAi) ; ce qui explique en partie la situation des communes de + de 10 000 habitants (hors métropoles).

Poids des demandeurs dans le total national en 2019



Exemple de lecture :

Les communes de + de 10 000 habitants représentent 31% de la demande en logement social pour 23% de la population métropolitaine.

3.7 Une pression plus faible dans le logement locatif public

De manière générale, les communes du réseau Villes de France présentent une pression de la demande assez identique à celle de la France métropolitaine. De plus, les communes appartenant à une métropole sont davantage sujettes à une tension du marché locatif social (pression plus élevée, une vacance et un taux de mobilité plus faibles qu'ailleurs).

Quant aux communes ACV, leur situation équivaut à celle des petites communes, notamment urbaines.

On observe un maintien de la vacance (2,9% en 2017) et une très légère baisse du taux de mobilité (9,8% en 2017) à l'échelle nationale.

Pression de la demande dans le parc social face aux taux de mobilité

Source : RPLS 2019 - Traitement : Eohs

	Pression de la demande	Taux de mobilité
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	2,2	12,3%
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	3,2	10,7%
Communes de 10 000 hab. et + *	4,0	10,0%
Communes en Métropoles hors VCM	6,6	7,9%
Villes Centres Métropoles (VCM)	8,3	7,7%
France métropolitaine	4,8	9,3%
<i>*Hors Métropoles</i>		
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	3,4	10,7%

Pression de la demande

Ratio du nombre de demandeurs de logement locatif social pour une attribution.

Taux de mobilité

Nombre d'emménagements de la dernière année, rapporté au nombre de logements proposés à la location depuis plus d'un an. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité.



4. Les caractéristiques du parc de logements

4.1 Une majorité de locataires du secteur privé

Les communes du réseau « Villes de France » sont les mieux dotées en offre locative sociale avec un parc, représentant un peu plus d'un quart des résidences principales au 1^{er} janvier 2020.

Seules les petites communes comptent une part de propriétaires bien supérieure à celle de la France. Toutefois, la part des propriétaires tend à diminuer, quel que soit le territoire, au profit du parc locatif et dans une moindre mesure du parc locatif social.

Ainsi les résidences principales sont essentiellement occupées par des locataires, excepté dans les petites communes. Ce sont les VCM qui se distinguent par une offre très importante en locatif, plus particulièrement dans le privé.

Dans les **communes ACV**, le **parc locatif social est plus développé** (28% des résidences principales) et la **part des locataires se rapprochent de celle des villes centres**, avec près d'un tiers de locataires du parc privé.

Principaux statuts d'occupation des résidences principales

Source : Insee, RP 2017 - Traitement : Eohs

Pour atteindre 100%, il faut rajouter les logés gratuitement (ceux qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer)

	Propriétaires	Locataires du parc privé (y.c. meublés et hôtels)	Locataires du parc social
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	79%	16%	3%
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	67%	20%	10%
Communes de 10 000 hab. et + *	47%	29%	22%
Communes en Métropoles hors VCM	51%	25%	22%
Villes Centres Métropoles (VCM)	35%	44%	17%
France métropolitaine	58%	25%	15%
*Hors Métropoles			
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	42%	32%	24%

4.2 Une vigilance à avoir autour de la vacance du parc

8,7% des logements sont vacants dans les villes appartenant au réseau Villes de France³, s'inscrivant à peu près dans la moyenne nationale. Peu de variations sont constatées selon le territoire de comparaison, sauf pour les communes en métropoles hors ville centre, où le taux de vacance est peu élevé, en lien avec l'attractivité résidentielle de ces communes.

Les communes ACV connaissent une vacance plus élevée que dans le reste du territoire national (10,9%), du fait d'un parc vieillissant, et parfois moins adapté aux normes et aux modes de vie actuels..., un critère de vigilance essentiel du programme.

Quel que soit le territoire, la vacance est en légère hausse entre 2012 et 2017 : passant de 7,5% en 2012 à 8,1% en 2017 à l'échelle nationale.

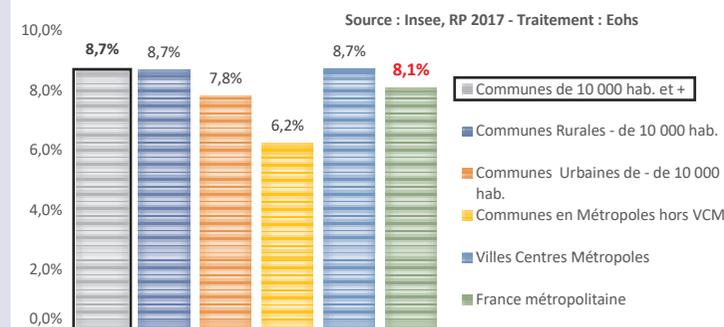
En matière de mutation, la proportion de ménages occupant leur logement depuis plus de 10 ans est plus faible au sein des communes Villes de France (en lien avec la faible proportion de propriétaires, moins mobiles) et les villes centres de métropoles.

L'enjeu se concentre donc davantage sur la vacance dans le parc privé que dans le parc social.

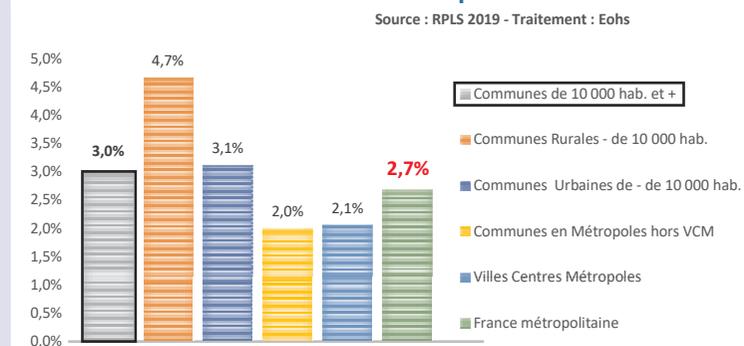
En effet, **quel que soit le territoire, le niveau de la vacance dans le parc social est très faible.** Cette situation ne permet donc pas une fluidité dans le parcours résidentiel des ménages du parc HLM, notamment dans le contexte où le rééquilibrage du peuplement est devenu un enjeu de forte actualité et majeur pour les collectivités.

3 - Un taux de vacance allant jusqu'à 7% est considéré comme acceptable, permettant ainsi une rotation et une fluidité dans le parcours résidentiel des ménages.

Poids de la vacance dans le parc de logements



Poids de la vacance dans le parc locatif social





Loyers dans le parc privé et le parc HLM et prix de vente dans le parc privé

Sources : RPLS 2019 ; Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoyer, leboncoin, pap.fr, et Site internet Immobilier.statistiques.notaires.fr 2020
Traitement : Eohs

	Loyer moyen dans le parc HLM	Loyers appartement dans le parc privé 3 ^e trimestre 2018	Loyers maison dans le parc privé 3 ^e trimestre 2018	Prix de vente des app./maisons ancien(ne)s**
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	5,3 €/m ²	8,3 €/m ²	6,8 €/m ²	NC
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	5,5 €/m ²	9,6 €/m ²	8,0 €/m ²	NC
Communes de 10 000 hab. et + *	5,5 €/m²	10,8 €/m²	9,1 €/m²	1820 €/m²
Communes en Métropoles hors VCM	6,2 €/m ²	12,1 €/m ²	10,3 €/m ²	2860 €/m ²
Villes Centres Métropoles (VCM)	6,4 €/m ²	12,3 €/m ²	11,1 €/m ²	2560 €/m ²
France métropolitaine	5,8 €/m²	8,6 €/m²	7,0 €/m²	2270 €/m²
<i>*Hors Métropoles</i>				
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	5,2 €/m ²	9,6 €/m ²	8,0 €/m ²	1365 €/m ²

NC : Non réponse ou secret statistique

En matière de loyers⁴, en dehors des communes de moins de 10 000 habitants, **le marché immobilier des Villes de France est plus accessible**, tant du point de vue de l'offre locative sociale, ou privée, que de l'accession.

Le marché des communes ACV est encore plus accessible que dans les communes du réseau Villes de France. **Malgré cette situation, certaines communes Action Cœur de Ville manquent encore d'attractivité en 2018, situation qui devrait tendre progressivement à s'atténuer à terme.**

Quel que soit le secteur, **la différence de loyers montre tout l'intérêt de développer l'offre locative sociale** afin de répondre à la demande des ménages aux ressources modestes.

4.3 Un parc de meilleure qualité qu'au niveau national

La qualité de l'ensemble du parc de logements est un peu meilleure dans les villes observées qu'à l'échelon national. Même si les habitations sont un peu plus anciennes, le nombre de logements considérés comme médiocres voire très médiocres est moins important⁵. Cependant, il est à noter que la part de ces logements reste assez faible sur tous les territoires observés.

La situation s'est peu améliorée depuis 2015, où 2,8% de logements médiocres ou très médiocres étaient recensés à l'échelle nationale.

Le parc de logements des communes Action Cœur de Ville est plus ancien que celui des communes de + de 10 000 habitants, ce qui peut expliquer le niveau de la vacance ou le manque d'attractivité des centralités de ces communes.

Qualité du parc de logements

Source : MTEs-Filocom d'après la DGFiP, 2017 - Traitement : Eohs

	Age du parc avant 1975	Classement cadastral : (Très) Médiocre
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	NR	NR
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	47%	2,4%
Communes de 10 000 hab. et + *	57%	1,3%
Communes en Métropoles hors VCM	54%	2,2%
Villes Centres Métropoles (VCM)	69%	1,8%
France métropolitaine	55%	2,5%
<i>*Hors Métropoles</i>		
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	62%	1,6%

NR : Non réponse ou secret statistique

4 - Pour les loyers du parc privé, il s'agit des médianes non pondérées, c'est-à-dire ne prenant pas en compte la surface habitable du bien loué. En conséquence, les loyers peuvent être surévalués dans les villes comptant beaucoup de petites surfaces, et inversement.

5 - Logements classés en catégories cadastrales 7 et 8. La DGFiP a créé une nomenclature comprenant 8 catégories « définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux. Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Cette variable est à utiliser avec précaution en raison d'une actualisation de l'information consécutive à des travaux d'amélioration perfectible. En effet, les travaux d'amélioration intérieure ne sont pas soumis à déclaration obligatoire » (Filocom).



4.4 Un parc social plus ancien qu'au niveau national et une performance énergétique comparable

Le parc social des communes « Villes de France » est le plus ancien, alors que les communes de moins de 10 000 habitants ont développé leur parc locatif public plus récemment.

Avec 80% des logements classés entre A et D, le patrimoine HLM au niveau national présente une consommation énergétique globalement performante (dont 38% d'étiquette D – à surveiller).

20% du parc est ainsi considéré comme passoire énergétique (soit plus de 818 000 logements classés en étiquettes E à G) et devrait faire l'objet de travaux d'amélioration d'ici 2034, dont 5% d'ici 2028.

Objectifs loi
Climat et
Résilience



L'ensemble des territoires s'inscrivent à peu près dans la moyenne nationale, excepté pour les communes rurales de moins de 10 000 habitants (bien au-dessus pour les classes E à G), et ce malgré un parc plus récent. En revanche, le poids des logements appartenant aux classes E à G est bien moins élevé dans les communes de métropoles, grâce notamment aux opérations de rénovation menées dans les villes centres ou dans les quartiers prioritaires de 1^{re} couronne.

De manière générale, une amélioration en matière de performance énergétique est constatée : au 1^{er} janvier 2017, 63% du parc social était en déperdition énergétique (classes D à G) à l'échelle nationale contre 58% au 1^{er} janvier 2019.

Près de la moitié de l'offre sociale a été construite avant 1975 dans les communes Action Cœur de Ville, part la plus importante des territoires de comparaison. Pour autant, ces communes s'inscrivent dans la moyenne nationale en matière de performance énergétique : moins de 20% du parc est considéré comme passoire énergétique.

Qualité du parc HLM

Source : RPLS 2019 - Traitement : Eohs

Taux de renseignement du diagnostic de la performance énergétique (DPE) : 83 % en moyenne sur la France métropolitaine

	Mis en service avant 1975	Selon la classe de consommation d'énergie		
		Classe DPE - A à D	Classe DPE - E	Classe DPE - F à G
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	12%	53%	30%	17%
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	29%	75%	18%	7%
Communes de 10 000 hab. et + *	44%	81%	15%	4%
Communes en Métropoles hors VCM	40%	83%	13%	3%
Villes Centres Métropoles (VCM)	42%	86%	12%	2%
France métropolitaine	39%	80%	15%	5%
<i>*Hors Métropoles</i>				
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	47%	82%	15%	3%



5. Les dynamiques de construction

5.1 Une dynamique de construction a minima

Au niveau national, près d'1 729 000 logements ordinaires⁶ ont été produits entre 2012 et 2017, soit environ 288 100 logements neufs par an en six ans.

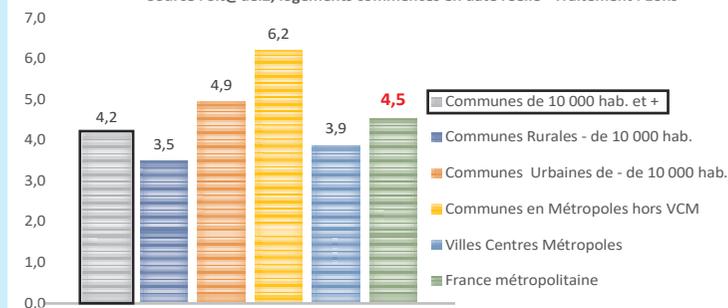
La dynamique de construction neuve la plus importante s'observe principalement dans les communes périphériques des métropoles, avec environ 69 180 logements familiaux mis en chantier par an entre 2012 et 2017 ; puis dans une moindre mesure dans les communes appartenant au réseau Villes de France (près de 61 000 logements ordinaires commencés par an durant la même période), illustrant à nouveau le phénomène de périurbanisation.

Cette dynamique de construction correspond globalement au niveau de développement démographique observé sur cette période selon le territoire. Ce niveau est également à rapprocher de la tension des marchés (foncier et immobilier) que connaissent les villes situées en zonage A bis et A, essentiellement présent dans les métropoles.

Les communes ACV sont peu concernées par cette dynamique de construction (3,3 sur la même période, soit 22 280 logements neufs par an). On peut penser qu'une partie de la construction est réalisée aux franges des communes, plutôt en extension.

Indice de construction 2012-2017

Source : Sit@del2, logements commencés en date réelle - Traitement : Eohs



Indice de construction

Ratio entre la moyenne totale des logements mis en chantier ordinaires (hors résidence) entre 2012 et 2017 et le nombre d'habitants en 2012. Ce ratio est donné pour 1 000 habitants.

5.2 Des constructions réalisées majoritairement en collectif

A l'exception des communes de moins de 10 000 habitants, le collectif est largement majoritaire. **Une tendance au renforcement de cette offre est également observée sur l'ensemble des territoires** (foncier disponible, prix, ...), excepté dans les communes rurales.

On observe les mêmes dynamiques que lors de la période précédente, quel que soit le territoire. Toutefois, les tendances actuelles montrent une hausse générale de l'offre en collectif, en lien en partie avec les directives actuelles de limitation de la consommation foncière et des conjonctures immobilière et foncière (prix de marchés, disponibilité foncière, ...).

Comme pour le reste des autres territoires (sauf les communes rurales), **la part du collectif progresse également dans les communes Action Cœur de Ville**, représentant environ les deux tiers des logements (neufs et existants).

Qualité du parc HLM

Source : RPLS 2019 - Traitement : Eohs

Taux de renseignement du diagnostic de la performance énergétique (DPE) : 83 % en moyenne sur la France métropolitaine

	Mis en service avant 1975	Selon la classe de consommation d'énergie		
		Classe DPE - A à D	Classe DPE - E	Classe DPE - F à G
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	12%	53%	30%	17%
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	29%	75%	18%	7%
Communes de 10 000 hab. et + *	44%	81%	15%	4%
Communes en Métropoles hors VCM	40%	83%	13%	3%
Villes Centres Métropoles (VCM)	42%	86%	12%	2%
France métropolitaine	39%	80%	15%	5%
*Hors Métropoles				
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	47%	82%	15%	3%

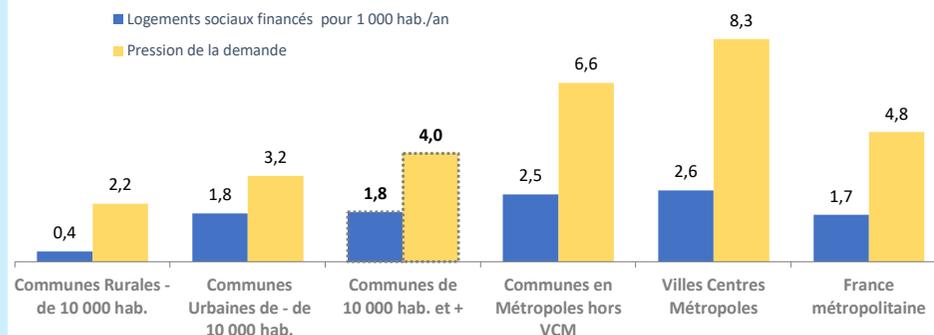
6 - Correspondent au volume de logement familiaux hors résidence, données issues du fichier Sit@del2.



5.3 Un parc locatif social qui se développe en lien avec la pression de la demande

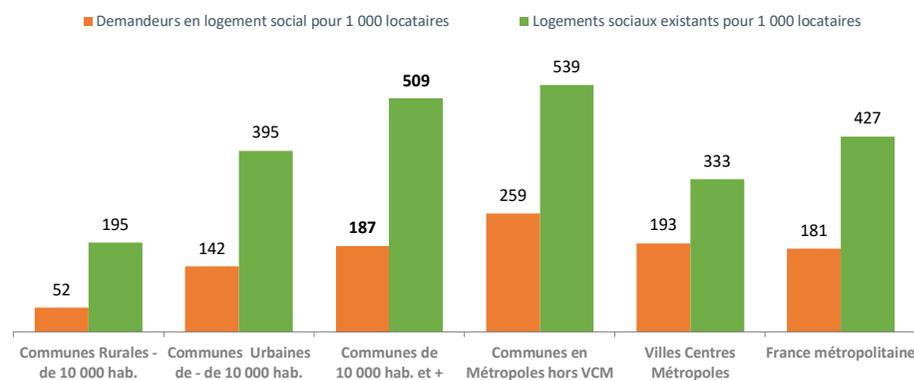
Adequation entre l'offre nouvelle et la demande du parc social

Sources : « Ministère de la Cohésion des territoires – DHUP – Infocentre SISAL – Données consolidées au 20 octobre 2020 ; INSEE, RP 2017 ; SNE, fin déc. 2019 - Traitement : Eohs



Adequation entre l'offre existante et la demande du parc social

Sources : RPLS 2019 ; INSEE, RP 2017 ; SNE, fin déc. 2019 - Traitement : Eohs



Au regard d'une pression locative sociale plus forte (entre 7 et 8 demandes pour une attribution), l'effort de financement se concentre dans les secteurs en tension, à savoir les communes de métropoles (près de trois logements sociaux financés pour 1 000 habitants par an).

Pour les communes ACV, le niveau est plus faible que dans les communes urbaines de - de 10 000 habitants, soit un financement de logements sociaux à 1,4 pour 1 000 habitants avec une pression de la demande à 3,4.



6. Positionnement des communes selon leurs principales caractéristiques

Afin de synthétiser les informations obtenues pour les communes « Villes de France » et l'ensemble des territoires de comparaison, trois indices ont été créés : un indice de « Fragilité socio-économique », de « Vigilance Habitat » et enfin de « Vigilance Globale ».

Un indice 100 a d'abord été créé pour représenter le niveau national (score de 100). Le score des villes a été calculé sur la base de ce score de 100 afin de les positionner par rapport à la moyenne nationale et permettre ainsi de les comparer entre elles. Ces indices permettent d'identifier les territoires nécessitant une vigilance particulière, que ce soit en matière d'habitat ou de social.

L'indice de « Fragilité socio-économique », est construit à partir de 6 indicateurs :

- l'indice de jeunesse (Insee 2017) – limitation des scores pour les territoires à très fort indice,
- la part de familles monoparentales (Insee 2017),
- la part des actifs en emploi dans la population âgée de 15 à 64 ans (Insee 2017),
- la part des bénéficiaires des minima sociaux (CAF 2018),
- la part des foyers fiscaux imposés en 2017 (Insee-Filosofi 2017),
- la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds PLUS (MTES-Filocom d'après la DGFIP année 2017).

L'indice de « Vigilance Habitat » de logements est, quant à lui, construit à partir de 5 indicateurs :

- le taux de vacance totale en 2017 (Insee) – les territoires avec une trop faible vacance (< 5 %), correspondant au taux minimum pour permettre une rotation du parc (possibilité de forte tension du marché), ont été neutralisés avec un score national (score de 100),
- le nombre de logements mis en chantier pour 1 000 habitants rapporté au taux de vacance (Sit@del2, logements commencés en date réelle et Insee 2017) – limitation des scores pour les territoires à très fort taux,
- la part du parc de logements construit avant 1949 (MTES-Filocom d'après la DGFIP année 2017),
- la part des logements en sections cadastrales 7 et 8 (MTES-Filocom d'après la DGFIP année 2017),
- la pression de la demande (SNE fin déc. 2019) – limitation des scores pour les territoires à très forte pression.

Un indice de « Vigilance globale » est construit à partir de l'ensemble de ces indicateurs en accordant le même poids à chacun d'entre eux.

Plus l'indice est élevé, plus la vigilance doit être importante.

Des indices très bas doivent néanmoins retenir l'attention puisqu'ils traduisent des situations très différentes de la situation moyenne nationale, et donc de probables déséquilibre



Indices de vigilance

Sources : multiples ; Traitement : Eohs

	Fragilité socio-économique	Vigilance Habitat	Vigilance Globale
Communes Rurales - de 10 000 hab.*	85	134	107
Communes Urbaines de - de 10 000 hab.*	96	100	98
Communes de 10 000 hab. et + *	113	92	104
Communes en Métropoles hors VCM	99	72	87
Villes Centres Métropoles (VCM)	104	91	98
France métropolitaine	100	100	100
Communes en Action Cœur de Ville (ACV)	122	109	116

*Hors Métropoles

A l'exception des communes périphériques des villes centres de métropoles, **l'indice de « vigilance globale » est préoccupant** (au-dessus du score national) pour :

- **les communes du réseau Villes de France**, du fait d'une plus grande fragilité socio-économique, que l'on retrouve dans une moindre mesure dans les villes centres de métropoles ;
- **les communes rurales** avec une offre résidentielle non adaptée (**indice de vigilance habitat**). Ce qui justifie la nécessité de recourir à des dispositifs d'amélioration de l'habitat (type OPAH, PIG, PDS, ...) et s'inscrivent tout particulièrement dans le Plan de Relance mené par le Gouvernement⁷.

La situation est plus favorable dans les communes périphériques des villes centres de métropoles.

7 - Villes de France. L'amélioration de l'habitat comme facteur de relance. Focus thématique de l'Observatoire de l'Habitat, édition 2021. Juillet 2021.

En savoir +

- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Action Cœur de Ville pour la relance territoriale et écologique. Bilan à mi-parcours. 4 mars 2021.
- Villes de France. Observatoire de l'Habitat des Villes de France, fiches-territoires. Site Internet <http://obshabitatvdf.eohs.info/>
- Villes de France. L'amélioration de l'habitat comme facteur de relance. 3^e focus thématique de l'Observatoire de l'Habitat, édition 2021. Septembre 2021
- Banque des Territoires. DATAVIZ, service de datavisualisation thématique : <https://www.banquedesterritoires.fr/dataviz-coeur-de-ville>



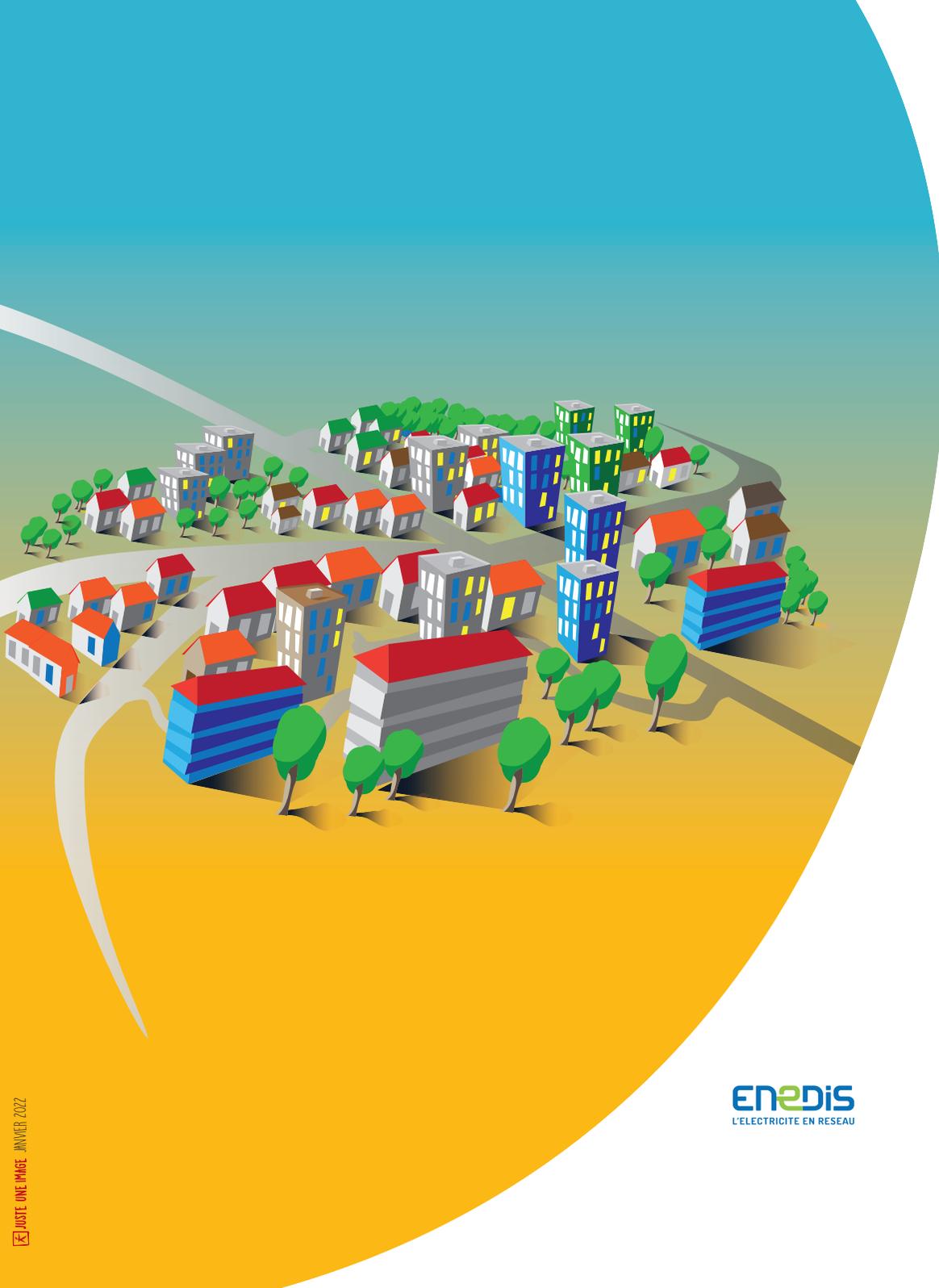
Lors du lancement du programme Action Cœur de Ville, **les 209 communes, situées dans le territoire national métropolitain, présentent des indices bien au-dessus du score national**, même si celui de la vigilance habitat est plus faible que celui des communes rurales. Comme analysé précédemment, **l'indice sur les fragilités socio-économiques est logiquement le plus élevé**, mais aussi au regard des autres territoires de comparaison.

Ainsi **ces indices justifient en partie le lancement de ce programme très ciblé**, ne touchant pas uniquement à l'habitat. Ce dispositif doit contribuer à aider ces communes en réduisant les fragilités constatées en définissant un projet de territoire plus global, notamment dans les centralités, secteur où le dispositif œuvre principalement.

Ainsi, **il s'agira d'observer si une évolution notable s'opère** durant la période de déploiement du projet local qui est en cours (2019-2020/2022), puisque la situation constatée dans cet observatoire est celle d'avant programme.

→ Sigles et abréviations utilisés

AAH	Allocation aux adultes handicapés
ACV	Action Cœur de Ville
DPE	Diagnostic de performance énergétique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
HLM	Habitation à Loyer Modéré
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PDS	Plan de sauvegarde
PIG	Programme d'intérêt général
PLAi	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
RSA	Revenu de solidarité active
VCM	Ville centre de métropoles



enedis
L'ELECTRICITE EN RESEAU

L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT
Les Hm, l'habitat en Mouvement

 **BANQUE des**
TERRITOIRES 

VILLES
de **FRANCE**
VILLES & AGGLOMERATIONS